

FAKTEN UND POSITIONEN

zur Besteuerung des Wohneigentums

Ausgabe vom Februar 2011

►► vergl. auch „Fakten und Positionen zum Bausparen“
www.mieterverband.ch/Aktuell/ „Fakten und Positionen „

1. Die Ausgangslage

1.1. Stossende Ungleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter bei der Wohneigentumsbesteuerung

Rund um das gesellschaftspolitisch wichtige Wohneigentum sind auf Grund des politischen Durchsetzungsvermögens der Hauseigentümer und der zugewandten politischen Bewegungen, wie dem „Gotthardbund“ und dem „Redressement National“, Steuerprivilegien geschaffen worden, die zu stossenden Ungerechtigkeiten gegenüber den Mieterinnen und Mietern führen. Wer im eigenen Haus oder in der Eigentumswohnung lebt, kann seine Wohnkosten, die in Form von Hypothekarzinsen, Gebühren und Gebäudeunterhalt anfallen, von der Einkommenssteuer absetzen. Den Mieterinnen und Mietern – 58% der Bevölkerung¹ – ist dies verwehrt. Zwar wird den Eigentümern als Entgelt für die Eigennutzung des Wohneigentums und zur Kompensation der zugelassenen Zins- und Unterhaltsabzüge ein sogenannter Eigenmietwert (Naturaleinkommen) angerechnet, doch dieser liegt durchwegs weit unter den vergleichbaren Marktpreisen.

Bei einem grossen Teil der Wohneigentümer sind die zugelassenen Abzüge grösser als der von den Steuerbehörden festgesetzte Eigenmietwert, das steuerbare Einkommen wird damit teilweise massiv gesenkt. Gemäss Zahlen von 2001 – neuere fehlen – weisen 42% der steuerpflichtigen Wohneigentümer eine negative Steuerrechnung auf, wodurch die Steuerungerechtigkeit gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch verschärft wird. Dabei variiert der Anteil der Steuerpflichtigen mit einem negativen Netto-Eigenmietwert in den verschiedenen Einkommensstufen stark: Bei einem steuerbaren Einkommen von unter 50'000 Franken beträgt er im Schnitt 34%. Bei den Einkommen über 150'000 Franken steigt der Anteil auf 52%^{2/3}. Durch die Möglichkeit der Steuerpflichtigen mit Wohneigentum, die Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten voll abzuziehen, aber den Eigenmietwert nur teilweise zu versteuern, entgehen der öffentlichen Hand jährlich etwa 2 Milliarden Franken an Einkommenssteuern. Hinzu kommen 200 Millionen Franken an entgangenen Vermögenssteuern wegen Unterbewertung der Immobilien. Für einen einzelnen Hauseigentümerhaushalt entspricht das einer jährlichen Steuererleichterung von etwas mehr als 2'000 Franken⁴.

¹ Eidgenössische Volkszählung 2000

² Botschaft Bundesrat zum Steuerpaket 2001 vom 28. Februar 2001, Seite 3030

³ OECD-Bericht, Réforme fiscale, Etudes économiques de L'OCDE 1998- 1999, Suisse 1999

⁴ Philippe Thalmann, Leiter des Forschungslabors Umweltökonomie und –management an der ETH Lausanne in Tages Anzeiger, 17. September 2004

Die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten wurde mit der vom Parlament am 3. Oktober 2008 beschlossenen Abschaffung der Dumont-Praxis zusätzlich erweitert, indem bei der direkten Bundessteuer ab 1. Januar 2010 und im kantonalen Steuerrecht ab 1. Januar 2012 auch die in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft anfallenden Instandstellungskosten (anschaffungsnaher Aufwand) zum Abzug berechtigen. Dieses neue Steuerprivileg geht auf einen parlamentarischen Vorstoss des dem Hauseigentümergebiet Schweiz nahestehenden Aargauer Bauunternehmers Philipp Müller (FDP) im Nationalrat zurück.

Die Hauseigentümergebiete sehen in der „übermässigen fiskalischen Belastung des Grundeigentums“ - insbesondere des Eigenmietwerts - eine Hauptursache für die „schlechte Streuung des Wohneigentums“ in der Schweiz⁵. Die Wohneigentumsquote ist zwischen 1990 und 2000 von 31,3 auf 34,6% angestiegen, nicht zuletzt infolge der Zunahme des Stockwerkeigentums. Im Jahr 2008 schätzte das Bundesamt für Wohnungswesen den Wohneigentums-Anteil in der Bevölkerung auf 39 Prozent. Insbesondere auch die Möglichkeit des Vorbezugs von Mitteln der beruflichen Vorsorge für selbstgenutztes Wohneigentum sowie die günstigen Hypothekenzinsen trugen zum Anstieg bei. Im Jahr 2008 wurden gemäss Angaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung die seit 1995 geltenden Massnahmen zur Wohneigentumsförderung über die zweite Säule am meisten genutzt, indem 44'385 Versicherte mehr als 3 Milliarden Franken vorbezogen⁶. Das Total der Vorbezüge beträgt seit 1995 mehr als 30 Milliarden Franken.⁷

Eine Auswertung zeigte, dass in den Jahren 1995 - 2000 insgesamt 120'000 neue Wohnungen und Häuser mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Damit wurde ein Drittel aller Käufe von neu erstelltem Wohneigentum mit WEF- Geldern mitfinanziert. Auch bei Handänderungen von bestehendem Wohneigentum spielten WEF - Gelder eine nicht zu vernachlässigende Rolle; wurde doch bei jedem fünften Kauf ein Vorbezug oder eine Verpfändung zur Finanzierung eingesetzt.⁸

Das heutige Steuersystem ist für die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum – ein Verfassungsauftrag – wenig effizient und vor allem nicht zielgenau. Der Steuervorteil wird mit zunehmendem Einkommen frankenmässig immer grösser. Mit dem heutigen Modell ist die Förderung für die langjährigen, gutverdienenden Eigentümer am stärksten, also für jene Personen, die sie am wenigsten benötigen⁹. Mehrmals weist auch die Expertenkommission „zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele“ unter der Leitung von Professor Peter Locher ihr ihrem Bericht aus dem Jahr 1994 darauf hin, dass das Steuerrecht für „ausserfiskalische Ziele“ nicht taugt.

1.2. Die einzelnen Privilegien für HauseigentümerInnen des heutigen Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), Stand 1. Juni 2004:

Art. 9 Abs. 1: Aus der Klausel "von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen abgerechnet" wird der nach oben unlimitierte Unterhaltskostenabzug abgeleitet, der insbesondere von reichen WohneigentümerInnen schamlos strapaziert und von den kantonalen Steuerbehörden völlig ungenügend kontrolliert wird.

⁵ Haus- und Grundeigentum 2000, Eckpfeiler einer freiheitlichen Eigentumsordnung, Deutschschweizer und Westschweizer Hauseigentümerorganisationen

⁶ Ein Überblick über die Anzahl und Höhe der Bezüge im Anhang der Botschaft des Bundesrats an das Parlament zu den Bausparinitiativen des HEV Schweiz und der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens, 19. September 2009

⁷ Botschaft des Bundesrats zu den Volksinitiativen „Für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie „Eigen vier Wände dank Bausparen“ vom 18. September 2009

⁸ Beiträge zur sozialen Sicherheit: Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, Forschungsbericht 17/03

⁹ Gutachten zum Systemwechsel bei der Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements, 14. Januar 2000

- Art. 9 Abs. 2a.: Der private Schuldzinsabzug im Umfang des steuerbaren Vermögensertrages und weiterer 50'000 Franken (sic!) privilegiert die HauseigentümerInnen und fördert weiterhin die indirekte Amortisation (Hypothekaraufstockung zwecks Anlagen in Wertschriften oder Einmaleinlagen bei Privatversicherungen) sowie die Verschuldung generell.
- Art. 9 Abs. 3: Abzüge bei Grundstücken im Privatvermögen für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege
- Art. 12 Abs. 3: Grundstückgewinnsteuer: Grosszügige Steueraufschub-Tatbestände bei Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten. kantonale z.T. tiefe Tarife und harmonisierungswidrige Systeme (z.B. Kanton Bern).
- Art. 14: Vermögenssteuer: Grundsatz der Bewertung des Vermögens zum Verkehrswert, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann.

Kommentar Zigerlig/Jud zum Schweiz. Steuerrecht I/1, Art. 14 STHG N 2 und 4):

"Die Bewertung zum Verkehrswert ist für die Kantone bindend. Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, sagt das StHG indessen nicht. Ebenso wenig wird die Kannvorschrift der angemessenen Berücksichtigung des Ertragswerts näher geregelt. Den Kantonen steht daher ein weiter Ermessensspielraum offen. Die einzige echte Harmonisierung besteht somit darin, dass eine grundsätzlich am Verkehrswert orientierte Bewertung vorgeschrieben ist.

In den kant. Gesetzen fanden sich dazu i.d.R. nur rudimentäre Bewertungsgrundsätze, wogegen die Einzelheiten der Schätzung von Grundstücken häufig in Verordnungen und Weisungen der Regierung oder Verwaltung geregelt wurden. Im Ergebnis wichen die Schätzungen oft vom ansonsten im Bereich der Vermögenssteuer vorherrschenden Verkehrswertprinzip ab (FLUBACHER/FILLI, „Die steuerliche Bewertung des unbeweglichen Vermögens, StR 47 [1992] 344)“. Auch in der harmonisierten Steuerrechtslandschaft ist kaum damit zu rechnen, dass in sämtlichen Kantonen einheitliche und auch im Ergebnis vergleichbare Bewertungen zustande kommen werden. Die Bewertung eines Grundstücks kann kaum je nach einem feststehenden allgemeinen Schema ohne Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten erfolgen. Diese Sachlage öffnet den kant. Steuerordnungen zwangsläufig einen beträchtlichen Beurteilungs- und Ermessensspielraum, dem letztlich lediglich Art. 8 BV eine Grenze setzt (CAGIANUT, Bericht, 24 f.).

Das Bundesgericht hat eine kantonale normierte generelle Reduktion des Grundstückwertes auf 60 % des Verkehrswertes im Kanton Zürich (BGE 124 I 145 = StE [1998] ZH A 23.1 Nr. 1 = ZStP [1998] 221) genauso als harmonisierungswidrig bezeichnet wie eine Reduktion auf 70 % des Verkehrswertes im Kanton Tessin (BGE 124 I 159).

- Art. 72d: Der Bausparabzug darf durch Kantone befristet zugelassen werden bis Ende 2004.

1.3. Der MV bekämpft erfolgreich zusätzliche Steuerprivilegien beim Wohneigentum

Das heutige Modell der Eigenmietwertbesteuerung ist Gegenstand dauernder politischer und juristischer Auseinandersetzungen. In zahlreichen Kantonen haben die Hauseigentümer in den letzten zehn Jahren eine Senkung der Eigenmietwerte von 80% auf teilweise massiv unter 60% des Marktwertes erreicht. Das Bundesgericht hat als „unterste Grenze“ für die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsartikel der Bundesverfassung bei den kantonalen Einkommenssteuern den Eigenmietwert auf im Einzelfall nicht tiefer als 60 % des Marktwertes festgelegt. Der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband versuchte in den 90er Jahren mit verschiedenen kantonalen Initiativen erfolglos, die steuerliche Gleichbehandlung der Mieterinnen- und Mieter mit den Wohneigentümern durchzusetzen, unter anderem mit der Einführung von Steuerabzügen für die Wohnkosten. Kantonalverbände gelangten zudem ans Bundesgericht, um die Senkung des Eigenmietwerts und die damit sich weiter verschärfende Ungleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter zu stoppen. Aufgrund einer Beschwerde des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich ans Bundesgericht setzte dieses als „unterste Grenze“ für die Vereinbarkeit mit dem Gleichheitsartikel der Bundesverfassung bei den kantonalen Einkommenssteuern den Eigenmietwert auf im Einzelfall nicht tiefer als 60 % des Marktwertes fest.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer zu sorgen. Zu diesem Zweck für sie in den Kantonen periodische Erhebungen über die Festsetzung der Eigenmietwerte durch und interveniert, wenn diese ihren Ermessensspielraum überschreiten. Nach gängiger Praxis ist dies dann der Fall, wenn im Kantonsdurchschnitt die ermittelten Eigenmietwerte weniger als 70 Prozent des Marktwerts betragen¹⁰. Durch diese überaus milde Festlegung der steuerlichen Eigenmietwerte wird das selbstgenutzte Wohneigentum daher zusätzlich gefördert.

■ HEV – Initiative Wohneigentum für alle

Eine generelle Festsetzung der Eigenmietwerte auf 60 % sowie weitere Steuervergünstigungen beim Wohneigentum wie einen Bausparabzug verlangte die im Jahr 1996 lancierte Volksinitiative des Hauseigentümergebietes Schweiz „Wohneigentum für alle“. Wegen der sich damit noch mehr verschärfenden Steuergerechtigkeit gegenüber den Mieterinnen und Mietern bekämpfte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das unsoziale Volksbegehren erfolgreich. Die Vorlage hätte zu Steuerausfällen bei Bund, Kantonen und Gemeinden von 1'9 Milliarden Franken geführt. Am 7. Februar 1999 wurde die HEV - Initiative mit einem Anteil von 57 % Nein - Stimmen massiv abgelehnt.

Bereits im Vorfeld der Abstimmung hatte der ehemalige Finanzminister Kaspar Villiger, der sich der WEFA wegen den „zusätzlichen Steuergeschenken an einzelne Gruppen in Zeiten von harten Sparpaketen des Staates“ widersetzte, eine Revision in Aussicht gestellt: Er legte dem Parlament eine Reform vor mit der Abschaffung der umstrittenen und administrativ aufwändigen Eigenmietwertbesteuerung und dem gleichzeitigen Verzicht der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen und dem Liegenschaftsunterhalt. Den vollständigen Systemwechsel kennen auch Nachbarländer wie Deutschland, Österreich und Frankreich¹¹. Zahlreiche Steuerexperten¹² sowie eine vom Bundesrat eingesetzte Experten-Kommission¹³ kamen zum Schluss, dass bei der Wahl einer Einkommenssteuer ohne die steuerliche Belastung des Eigenmietwerts die Abschaffung der Unterhaltskosten und Schuldzinsabzüge eine systematische und verfassungsrechtlich notwendige Voraussetzung darstellt.

■ Steuerpaket 2001

Das Parlament stimmte im Sommer 2003 beim Steuerpaket 2001 dem Systemwechsel zwar zu, zog diesen aber nicht vollständig durch. Die Hauseigentümer im Parlament hatten ihre Interessen durchgesetzt: Die Besteuerung des Eigenmietwerts sollte zwar abgeschafft, aber mit ausserordentlich grosszügigen Unterhaltsabzügen beim Wohneigentum „kompensiert“ werden: Insbesondere finanziell gut situierte Wohneigentümer hätten von der Möglichkeit profitiert, sämtliche Kosten für den Unterhalt von über 4'000 Franken im Jahr nach oben unlimitiert von den Steuern abziehen zu können. Neben den elf Kantonen, die sich mit dem Kantonsreferendum gegen die neue Wohneigentumsbesteuerung wehrten, bekämpfte auch der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband zusammen mit der SP, den Grünen sowie mit fortschrittlichen Bürgerlichen die ungerechte Vorlage, die neben der Verschärfung der Steuergerechtigkeit zu Ausfällen bei Bund, Kantonen und Gemeinden von rund 1,5 Milliarden Franken geführt hätte. Zuvor trug der Verband mehr als 10'000 Unterschriften zum erfolgreich zu Stande gekommenen Volksreferendum bei. Das Stimmvolk lehnte am 16. Mai 2004 das unsoziale Steuerpaket mit einem Anteil von 65,9 Prozent Nein-Stimmen massiv ab.

¹⁰ Botschaft des Bundesrats zu den Volksinitiativen „Für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energie- und Umweltschutzmassnahmen (Bauspar-Initiative)“ sowie „Eigene vier Wände dank Bausparen“, S. 14

¹¹ Botschaft Bundesrat zum Steuerpaket 2001 vom 28. Februar 2001, Seite 3046 ff.

¹² U. a.. Gutachten der Professoren Dr. Peter Böckli, Basel und Dr. Alfred Meier, St. Gallen, zuhanden des Luzerner Regierungsrates, Oktober 1993, Bericht der Expertenkommission unter der Leitung von Peter Locher, erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartement, Bern 1994

¹³ Kommission Eigenmietwert/ Systemwechsel KES, Bericht erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartements, Bern März 2000

2. Die Zielsetzung des MV an ein gerechtes Steuersystem beim Wohneigentum

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz kritisiert das heutige Steuersystem als ungerecht. Mieterinnen und Mieter werden zurzeit steuerlich mehr belastet als Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Diese Ungerechtigkeit gilt es zu bekämpfen. Als Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter lässt sich die Hauptforderung an ein gerechtes Steuersystem klar und einfach beschreiben:

➔ **Position des SMV/D für ein gerechtes Steuersystem**

Die einzelnen Mieterinnen und Mieter sollen bei gleichem Einkommen, gleicher familiärer Situation und bei gleichem Vermögen gleichviel an Steuern bezahlen wie Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Diese Forderung gilt auf Bundesebene wie auch für die Kantone und Gemeinden. Der SMV/D initiiert und unterstützt deshalb Vorstösse und Massnahmen, die zur Beseitigung der steuerlichen Differenz (Ungleichbehandlung) führen.

3. Forderungen des Mieterinnen- und Mieterverbands

3.1. Vollständiger Systemwechsel

Das gerechteste Modell für die steuerliche Gleichbehandlung von MieterInnen mit den WohneigentümerInnen wäre eine Anhebung des Eigenmietwerts auf 90 oder 100 % des Marktwertes. Diese Forderung ist politisch schlecht durchsetzbar. Deshalb setzt sich der Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband seit der Kampagne gegen die Steuersenkungsinitiative „Wohneigentum für alle“ des Schweizerischen Hauseigentümerverbands für den vollständigen Systemwechsel mit dem Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts und dem gleichzeitigen Verzicht auf die steuerlichen Abzüge für Hypothekarzinsen und Unterhalt ein¹⁴. Dieses System, das Nachbarländer längst kennen, hat auch der ehemalige Finanzminister Kaspar Villiger nach der abgelehnten Steuersenkungsinitiative des Hauseigentümerverbands „Wohneigentum für alle“ vorgeschlagen. Wie verschiedene Steuerexperten und eine vom Bundesrat eingesetzte Kommission aus VertreterInnen von Kantonen und des Bunds festhielten, sind bei einem System der Einkommenssteuer ohne steuerliche Belastung des Eigenmietwerts die Abschaffung der Unterhaltskosten und Schuldzinsen eine systematische und verfassungsrechtlich notwendige Voraussetzung. Bei der Bekämpfung des Steuerpakets 2001, das für die gutsituierten WohneigentümerInnen noch mehr Steuergeschenke gebracht hätte, forderte der SMV/D als Lösungsvorschlag bei einer Ablehnung den vollständigen Systemwechsel.

Für den vollständigen Systemwechsel sprechen folgende Gründe:

- Die steuerliche Gleichstellung von WohneigentümerInnen mit den MieterInnen wird gesamthaft erreicht.
- Die Auseinandersetzungen in den Kantonen um die Höhe des Eigenmietwerts, die wegen des grossen Ermessensspielraums sehr unterschiedlich bemessen sind, wird beendet; das selbe gilt für die abzugsberechtigten Unterhaltskosten.
- Der grosse bürokratische Aufwand, insbesondere auch bei der Ausscheidung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen bei den Unterhaltsabzügen, fällt weg.
- Die volkswirtschaftlich schädliche Verschuldung durch die „indirekte Amortisation“ mit der Säule 3b und mit Einmalprämien wird gestoppt.
- Mit einem Systemwechsel käme der Bund zu dringend nötigen Mehreinnahmen.

¹⁴ Mieterverbände zur Volksinitiative „Wohneigentum für alle“, Stellungnahme des Schweizerischen Mieterverbands vom Januar 1996

- Die hohe Verschuldung der privaten Haushalte infolge der steuerlichen Privilegierung beim Wohneigentum wird reduziert. Die steuerbegünstigte Verschuldung wirkt sich destabilisierend auf den Liegenschaftsmarkt aus. Es kommt zu spekulativen Bewegungen, die ohne Steuerbegünstigung nicht im gleichen Ausmass möglich wären und die Zusammenbrüche und langjährige Stagnation des Liegenschaftsmarkts nach sich ziehen. Wären die Eigentümer in den 80er- und 90er-Jahren wegen den Steuervorteilen nicht so hoch verschuldet gewesen, wäre die Krise kaum so intensiv verlaufen.

→ Position des SMV/D zum vollständigen Systemwechsel

Für die steuerliche Gleichstellung der Mietenden mit den WohneigentümerInnen fordert der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz bei der Wohneigentumsbesteuerung den vollständigen Systemwechsel.

4. Aktuelle nationale Vorstösse im Bereich der Wohneigentumsbesteuerung

4.1. Systemwechsel

Seit dem 25. September 2007 liegt eine vom Parlament überwiesene Motion von Ständerat Alex Kuprecht (SVP) zur Ausarbeitung eines Systemwechsels vor. Die Motion verlangt die Abschaffung des Eigenmietwertes, wobei „die Schuldzinsen sowie der Unterhaltsabzug in einem beschränkten Ausmass weiterhin abzugsfähig bleiben“ sollen.

Im März 2009 reichten die StänderätInnen Simonetta Sommaruga und Rolf Schweizer zwei gleichlautende Motionen für einen Systemwechsel im Bereich Wohneigentumsbesteuerung ein. Damit soll der Eigenmietwert nicht mehr versteuert werden müssen und es sind keine Abzüge für Hypothekarzinsen etc. mehr möglich. Als Ausnahme wären in den ersten Jahren nach Erwerb noch Hypothekarzinsabzüge vorgesehen sowie Abzüge für Gebäudesanierungen mit einem hohen energetischen Wirkungsgrad. Der Bundesrat unterstützt die Motionen als quasi Gegenvorschlag zur Initiative des HEV Schweiz „Sicheres Wohnen im Alter,“ (vergl. Ziffer 5. 1.), die ein einmaliges Wahlrecht für Eigenheimbesitzer im AHV-Alter vorsieht, auf die Eigenmietwertbesteuerung zu verzichten. Mit einem unvollständigen Systemwechsel sollen Unterhaltskosten bis 4'000 Franken im Jahr sowie Massnahmen für die Energieeffizienz und den Denkmalschutz voll abzugsfähig sein.

→ Position des SMV/D zu den parlamentarischen Vorstössen für einen Systemwechsel

Der SMV/D unterstützt die Forderung nach einem **vollständigen Systemwechsel**, vergl. Kapitel 3. 1.

4.2. Bausparen

Nach der Ablehnung des Steuerpakets an der Urne im Mai 2004 mit der Forderung nach dem steuerbegünstigten Bausparen wurden insgesamt vier Vorstösse eingereicht, die den Kantonen das Bausparen hätten ermöglichen wollen¹⁵. Zum einen reichte der Kanton Baselland eine Standesinitiative ein, zum andern kamen ein Begehren der SVP-Fraktion, sowie je eines von den Basellandschaftlichen Parlamentariern Hans Rudolf Gysin und Walter Jermann¹⁶. Mit diesen Vorstössen sollte in erster Linie das Baselbieter Bausparmodell gerettet werden, das nach dem Volksnein definitiv keine Rechtsgrundlage mehr hatte.

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 3. November 2004 beschlossen, dem Kanton Baselland die Weiterführung seines Bausparmodells über das Jahr 2004 hinaus nicht zu ermögli-

¹⁵ Siehe auch: Fakten und Positionen „Bausparen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz auf www.mieterverband.ch/aktuell/ „Fakten und Positionen“

¹⁶ 04.308 Standesinitiative Kanton Baselland, 04.446: Parlamentarische Initiative Fraktion SVP, 04.448: Parlamentarische Initiative Hans Rudolf Gysin, 04.475: Parlamentarische Initiative Walter Jermann

chen. Der Bundesrat betonte, er habe sich stets für das Bausparen im Rahmen der zweiten und dritten Säule der Altersvorsorge ausgesprochen. Nach dem Volksnein zum Steuerpaket – die Wohneigentumsbesteuerung gilt als Hauptgrund für die Ablehnung – sieht der Bundesrat keinen Grund für einen neuen Anlauf oder für die weitere Verlängerung einer kantonalen Ausnahmeregelung¹⁷.

Erklärtes Ziel des Bausparens soll es gemäss seiner Initianten sein, den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Insbesondere junge Familien gelte es zu fördern. Doch ein Blick auf das „Modell Baselland“ zeigt ein Auseinanderklaffen von Anspruch und Wirklichkeit. Indem Bausparer unabhängig von der Höhe ihres Einkommens und ihres Vermögens Abzüge machen können und zudem in den Genuss von Bausparprämien kommen, wird der soziale Aspekt sogar in sein Gegenteil verkehrt: Nur hohe Einkommen sind in der Lage einen hohen Betrag (während maximal 10 Jahren pro Jahr maximal 12'000 Fr. - resp. 24'000 Fr. - für Verheiratete) anzusparen, resp. abzuziehen. Da aufgrund der Progression Abzüge bei hohen Einkommen eine grössere Steuerersparnis zur Folge haben, sowie gleichzeitig höhere Bausparprämien resultieren, kann von einem wirksamen Instrument für eine breitere Streuung des Wohneigentums keine Rede sein. Gemäss einem Rechtsgutachten im Auftrag der Kantone, die sich mit dem Standesreferendum gegen das Steuerpaket 2001 zur Wehr setzten, widerspricht ein Abzug von 12'000 Franken pro Person für das Bausparen der Bundesverfassung¹⁸. Das Prinzip wird verletzt, wonach jeder nach seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu besteuern ist. Zulässig wäre ein Bausparabzug zwischen 1'000 und 4'000 Franken.

Zwar stimmte der Nationalrat zweimal den Vorstössen zu, doch der Ständerat lehnte sie alle ab. Mit dem zweiten Nein des Ständerates in der Sommersession 2008 ist die Möglichkeit, ein für die Kantone fakultatives Bausparen auf dem parlamentarischen Weg einzuführen, definitiv vom Tisch. Ausschlaggebend waren für den Ständerat die Befürchtungen, dass das Bausparen der Steuerharmonisierung widerspreche und zu weiteren Disharmonien führe und weiter berief sich der Ständerat auf das klare Nein der Kantone gegenüber dem Anliegen.

➔ **Position des SMV/D zum Bausparen**

Der SMV/D positioniert sich gegen weitere Bausparabzüge bei den Steuern, da die Wohneigentumsförderung in der Schweiz über die zweite und dritte Säule sowie die milde Besteuerung des Eigenmietwerts gesetzlich schon massiv gefördert wird.

5. Nationale Initiativen der Hauseigentümerorganisationen

Der Hauseigentümerverband Schweiz hat aus seinen zwei Niederlagen bei den eidgenössischen Abstimmungen zu seiner Volksinitiative „Wohneigentum für alle“, resp. zum Steuerpaket wenig gelernt. Nachdem er das steuerprivilegierte Bausparen auf dem parlamentarischen Weg nicht durchsetzen konnte, wird ein dritter Anlauf für eine Volksabstimmung unternommen. Dazu sind insgesamt drei Initiativen eingereicht worden.

5.1. Ein weiterer Versuch für einen unvollständigen Systemwechsel

Am 23. Januar 2009 reichte der Hauseigentümerverband Schweiz eine Zwillingsinitiative ein. Die Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ (vergl. auch Anhang 1) fordert bei der Wohneigentumsbesteuerung die Wahlfreiheit für Personen im AHV-Alter. Sie sollen sich für das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung entscheiden können oder aber für ein System mit einem unvollständigen Systemwechsel: Die Besteuerung des Eigenmietwertes würde wegfallen, Unterhaltskosten bis 4'000 Franken wären aber weiterhin abzugsfähig wie auch Massnahmen zum Energiesparen oder für denkmalpflegerische Eingriffe. Mit dieser Wahlfreiheit – die in die-

¹⁷ Neue Zürcher Zeitung, 4. November 2004 „Baselbieter Bausparmodell am Ende“

¹⁸ Francis Cagianut, Ulrich Cavelti, Gutachten über die Verfassungsmässigkeit der vom eidgenössischen Parlament beschlossenen Vorschriften im Bundesgesetz über die Änderung von Erlassen im Bereich der Ehe- und Familienbesteuerung, der Wohneigentumsbesteuerung und der Stempelabgaben, 20. Juni 2003

ser Art einmalig im Steuersystem ist – könnten jüngere Personen, die im Regelfall von der heutigen Regelung profitieren – weiterhin ihre meist hohen Schulden bei den Steuern abziehen und ältere Personen, die ihr Wohneigentum amortisiert haben, würden vom Systemwechsel profitieren. Der HEV Schweiz krempelt damit das Steuersystem zu einem à la carte Wahlsystem um. Grund dafür ist die eigene Zerrissenheit: Unter den Mitgliedern des HEV gehen die Meinungen über das richtige Modell der Wohneigentumsbesteuerung weit auseinander.

5.2. Für ein nationales Bausparen

Die zweite eingereichte Initiative des Hauseigentümergebietes Schweiz „Eigene vier Wände dank Bausparen“ versucht ein weiteres Mal, das Bausparen einzuführen. Das Volksbegehren verpflichtet Bund und Kantone, das Bausparen zu ermöglichen. Für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum sollen Bausparrücklagen von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit werden. Der Abzug soll maximal 10'000 Franken jährlich pro Steuerpflichtigen betragen, für Ehepaare 20'000 Franken. Der Abzug kann während zehn Jahren vorgenommen werden.

Nebst den bereits bekannten falschen ökonomischen Argumenten setzt der HEV auch darauf, dass Eigentum Verantwortung schaffe. Es gelte eine Politik für jene Menschen zu machen, die in unserem Land etwas leisten wollen. Mieterinnen und Mieter werden mit dieser Argumentationslinie automatisch zu BürgerInnen zweiter Klasse degradiert.

5.3. Eidgenössische Bauspar-Initiative

Am 29. September reichte die Schweizerische Gesellschaft zur Förderung des Bausparens SGFB eine Initiative ein, welche die fakultative kantonale Einführung von steuerlich abzugsfähigen Bauspareinlagen für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum vorsieht. Bereits im Sommer 2006 hatte Nationalrat Hans Rudolf Gysin (FDP BL) die Lancierung einer Bausparinitiative angekündigt. Der ursprüngliche Initiativtext wurde durch Wirtschaftsvertreter und Politiker im Kanton Baselland um die Möglichkeit des Bausparens für Energiesparmassnahmen am Gebäude erweitert, das auch für bereits heute bestehendes Wohneigentum gelten soll. Die Gesellschaft zur Förderung des Bausparens ist in den bürgerlichen Parteien und der Wirtschaft gut verankert: Dem Co-Präsidium des Initiativkomitees gehören unter anderem die zum Zeitpunkt der Lancierung amtierenden Präsidenten von CVP, FDP und SVP an sowie der Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbands an.

Die Initiative sieht vor, dass die Kantone das steuerbegünstigte Bausparen einführen können, wenn sie wollen. Für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum können Einzelpersonen 15'000 Franken (Ehepaare 30'000 Franken) steuerbegünstigt auf die Seite legen. Die maximale Spardauer beträgt zehn Jahre. Analog funktioniert das so genannte Energie - Bausparen, bei dem der Maximalbetrag bei 5'000 Franken pro Jahr liegt. (Ehepaare 10'000 Franken). Wohneigentümer müssen das angesparte Kapital für bauliche Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen am Eigentum verwenden.

5.4. Bundesrats lehnt die Bauspar-Initiativen ab

Nach seinem Grundsatzentscheid vom Februar 2009 beantragt der Bundesrat in seiner Botschaft dem Parlament am 18. September 2009, die beiden Initiativen für das Bausparen des HEV Schweiz sowie der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens ohne Gegenvorschlag abzulehnen. Er verweist darauf, dass bereits Mittel aus der beruflichen und der privaten Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden können^{19/20}.

¹⁹ 2008 haben gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung 44'385 Versicherte mehr als 3 Milliarden Franken vorbezogen. Seit 1995 beträgt das Gesamttotal an Vorbezügen mehr als 30 Milliarden Franken

²⁰ Eine 2003 im Auftrag des Bundesamts für Sozialversicherungen veröffentlichte Wirkungsanalyse stellt dem Vorbezug mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ein gutes Zeugnis aus. Mehr als die Hälfte der vorbeziehenden Personen verfügen in der Untersuchungsperiode 1995 – 2002 über ein jährliches Bruttoeinkommen unter 100'000 Franken. Etwas mehr als ein Fünftel aller Vorbezüge wurden durch die Einkommensklasse 80'000 -100'000 Franken getätigt, knapp ein Fünftel durch die Einkommensklasse 60'000 – 80'000. Die Haushalte zwischen 60'000 und 100'000 (Schwellenhaushalte) hätten ohne Rückgriffsmöglichkeit

Zudem bleibe die Wirkung des steuerlich privilegierten Bausparens bescheiden. Nur einem kleinen Teil der sogenannten Schwellenhaushalte mit einem Bruttoeinkommen zwischen 60'000 und 100'000 Franken werde mit dem geforderten Bausparen ermöglicht, Wohneigentum zu erwerben. Aufgrund der progressiv ausgestalteten Einkommensteuern profitieren von einem Bausparabzug vor allem Personen mit höherem Einkommen, die ohnehin genug Geld haben, um Wohneigentum zu kaufen. Bausparen wirke in Bezug auf das steuerbare Einkommen sogar regressiv, Haushalte mit einem steuerbaren Einkommen von weniger als 40'000 Franken sind deutlich untervertreten.

Der Bundesrat erwartet überdies volkswirtschaftlich negative Wachstumseffekte. So erhöhe die Wohneigentumsförderung die Nachfrage nach Wohnraum zulasten anderer Konsumgüter und führe dadurch zu höheren Haus- beziehungsweise Bodenpreisen. Die für das Bausparen eingesetzten Mittel könnten für wachstumswirksameren Zwecke eingesetzt werden.

Die in der Initiative der SGFB verbundenen Steuererleichterungen erweisen sich nach Ansicht des Bundesrats als problematisch: Erstens führt die völlige Steuerbefreiung der geäußerten Bauspareinlagen beim Bezug zu einer sachlich nicht begründeten Privilegierung gegenüber den Vorbezugssystemen der 2. Säule und der Säule 3a. Zweitens führt das Energie-Bausparen zu einer doppelten Ermässigung der Steuerbelastung. Nicht nur berechtigt das in eine Bauspareinlage eingebrachte Kapital zum Abzug vom steuerbaren Einkommen und zum steuerfreien Bezug bei zweckmässiger Verwendung. Mit demselben Kapital können energetische Investitionen im Zeitpunkt ihrer Ausführungen auch als Unterhaltskosten abgezogen werden, was zu einer ungerechtfertigten Verdoppelung führt. Wird darüberhinaus in Ergänzung zum Energie-Bausparen auch die Steuerbefreiung der Bausparprämien zugelassen, führen diese zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten zu einem Missverhältnis gegenüber der Mieterschaft.

Der Bundesrat lehnt in seiner Botschaft an das Parlament die Bausparinitiativen ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung.

5.5. Der Bundesrat will den Systemwechsel

Ebenfalls lehnt der Bundesrat die Initiative „**Sicheres Wohnen im Alter**“ ab²¹. Diese führt aus seiner Sicht zu einer Ungleichbehandlung gegenüber allen nicht geförderten Gruppen wie WohneigentümerInnen, die das AHV-Alter noch nicht erreicht haben und MieterInnen. Die anvisierte Personengruppe sei in der Regel wirtschaftlich nicht schlechter gestellt als die erwerbstätige Bevölkerung. Der Bundesrat weist weiter auf die Verzerrungen hin, die diese Wahlmöglichkeit beinhaltet und auf die Verkomplizierung des Steuerrechts wie auch auf den administrativen Mehraufwand. Die Initiative löst zudem nicht das heutige Grundproblem der Wohneigentumsbesteuerung, nämlich die geringe Motivation zur Tilgung der Hypothekarschulden.

Der Bundesrat hat hingegen als indirekten Gegenvorschlag einen unvollständigen Systemwechsel vorgeschlagen. Der Eigenmietwert soll abgeschafft werden und im Gegenzug nur noch ein Abzug für NeuerwerberInnen während 10 Jahren zugelassen werden – für Paare 10'000 Franken im ersten Jahr und 1'000 Franken im 10. Jahr, bei Alleinstehenden die Hälfte – sowie Abzüge für energetisch gute Sanierungen und Unterhaltsaufwendungen im Bereich der Denkmalpflege. Dieser Gegenvorschlag ist in der Vernehmlassung von verschiedenster Seite stark kritisiert worden, doch der Bundesrat hat an ihm festgehalten und ihn in die parlamentarische Beratung geschickt.

5.6. Parlamentarische Beratung

Die beiden Bausparinitiativen wurden im Nationalrat in der Frühlingssession 2010 angenommen. Der Ständerat behandelte sie in der Sommersession 2010 und lehnte die Baselbieter

ten auf Mittel der 2. Säule mangels ausreichendem Eigenkapitals möglicherweise kein selbstgenutztes Wohneigentum erwerben können.

²¹ Botschaft des Bundesrats vom 18. September 2009, BBl 2009 6975

Bausparinitiative, die den Kantonen die freiwillige Einführung des Bausparens ermöglichen soll, ab.

Zur HEV-Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ verlangte der Ständerat einen indirekten Gegenvorschlag, der von der Kommission ausgearbeitet wurde. Der indirekte Gegenvorschlag sieht gegenüber der Initiative keine Steuerbefreiung der Zinsen des Sparkapitals sowie keine Befreiung von der Vermögensbesteuerung vor, übernimmt aber im Übrigen den Inhalt der Initiative. Der indirekte Gegenvorschlag soll in der Frühlingssession vom Ständerat behandelt werden und könnte frühestens in der Sommersession von den Räten verabschiedet werden.

Der bundesrätliche Vorschlag zum Systemwechsel wurde von der zuständigen Kommission des Ständerats an die Verwaltung zur Überarbeitung zurückgewiesen. Aus Sicht der Kommission sind die Mehreinnahmen, welche der vorgeschlagene Systemwechsel der Bundeskasse bringen würde, inakzeptabel und die Vorlage soll mit weiteren Abzugsmöglichkeiten angereichert werden. Die Mehreinnahmen werden vom Bundesrat auf 85 Millionen Franken beziffert, wobei grosse Unsicherheiten bestehen, da diese Zahl das veränderte Anlageverhalten der Steuerpflichtigen nach einem Systemwechsel nicht berücksichtigt.

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats WAK-S hiess am 24. Januar 2011 den überarbeiteten Gegenvorschlag zur Volksinitiative des HEV Schweiz „Sicheres Wohnen im Alter“ mit sieben zu vier Stimmen bei einer Enthaltung gut. Hingegen lehnte sie die HEV-Initiative mit elf zu einer Stimme ab. Der HEV Schweiz begrüsst in einer Medienerklärung, dass der Handlungsbedarf erkannt worden sei sowie dass der Gegenvorschlag im Gegensatz zur bundesrätliche Vorlage eine Erhöhung des Ersterwerberabzugs vorsieht. Der Verband hält jedoch bis auf weiteres an seiner Initiative fest.

Die WAK-S spricht sich grundsätzlich für einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung aus. Dabei wurde verlangt, dass der Gegenvorschlag keine Mehreinnahmen für den Bund zur Folge hat, der Mittelstand vom Systemwechsel nicht überdurchschnittlich belastet wird und der Neuerwerb von Wohneigentum nicht erschwert wird.

Im gutgeheissenen Gegenvorschlag (vergl. auch Übersicht am Schluss diese Papiers) wird der Ersterwerberabzug von 5'000 auf 6'000 Franken erhöht (Bei Ehepaaren von 10'000 auf 12'000 Franken). Dieser Abzug würde jährlich um 5 Prozent, und nicht wie ursprünglich vom Bundesrat vorgesehen um 10 Prozent, reduziert. Mit diesen Massnahmen soll der Ersterwerb von Wohneigentum zusätzlich erleichtert werden. Der allgemeine Schuldzinsabzug soll auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt werden. Gemäss HEV Schweiz hat dies die ungerechte Folge, dass private Eigentümer von Mietliegenschaften nach wie vor die vollen Mietzinseinnahmen versteuern müssen, aber nur noch einen Teil ihrer Hypothekarzinsen abziehen

Damit die Reform für den Bund kostenneutral ausfällt, werden die Steuerabzüge für Investitionen und Energiesparmassnahmen oder denkmalpflegerischen Arbeiten gestrichen.

Mit sechs zu drei Stimmen bei einer Enthaltung hat die WAK--S eine verfassungsmässige Grundlage für die Einführung einer kantonalen Zweitliegenschaftssteuer auszuarbeiten. Der HEV Schweiz lehnt eine solche Steuer ab weil er der Ansicht ist, dass die Gemeinden und Kantone wie bisher die Kosten der Zweitliegenschaften mit Gebühren decken können. Das Mehreinnahmeverbot werde unterlaufen, weil den Kantonen ermöglicht würde, ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Kosten Mehreinnahmen zu generieren.

Zeitplan

Die HEV-Initiative sowie der Gegenvorschlag werden in der Frühjahrssession 2011 vom Ständerat behandelt. In Bezug auf die HEV-Initiative muss das Parlament bis spätestens am 23.

Juli 2012 mit Gegenvorschlag, bzw. bis am 23. Juli 2011 ohne Gegenvorschlag kundgeben, ob es dem Volk die Initiative zur Annahme oder Ablehnung empfiehlt. Nach diesem Beschluss ist die Volksabstimmung innerhalb von zehn Monaten zu organisieren. Eine Volksabstimmung wird also frühestens am 23. Oktober 2011 und spätestens am 3. März 2012 zur Volksabstimmung kommen. Weitere mit dem Grundeigentum verbundene Steuern.

6. Grundeigentumssteuern

6.1. Grundstückgewinnsteuer

Neben der Wohneigentumsbesteuerung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer bestehen noch weitere Steuern, die mit dem Besitz von Grundeigentum gekoppelt sind. Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer und Liegenschaftssteuer sind weitere fiskalische Instrumente. Alle stehen ganz oder teilweise im Schussfeld der Steuerabbauer.

Die Grundstückgewinnsteuer ist im Steuerharmonisierungsgesetz vorgesehen. In rund der Hälfte der Kantone unterliegen nur die Gewinne aus Grundstückverkäufen von natürlichen Personen einer Grundstückgewinnsteuer. Die Gewinne von juristischen Personen werden in diesen Kantonen mit der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst. Die Mehrheit der Kantone wendet einen progressiven Steuersatz an mit dem Ziel, Spekulationsgewinne stärker zu belasten. Ausser Solothurn erheben alle Kantone - wie es im Steuerharmonisierungsgesetz vorgeschrieben ist - bei einem nur einjährigen Besitz des Grundstückes einen Zuschlag von 20 bis 50 Prozent vor. Dafür sehen fast alle Kantone bei längerer Besitzesdauer eine Ermässigung vor. Die heute unterschiedlichen Ansätze bei dieser Steuer bergen die Gefahr in sich, dass Spekulation ausgerechnet in den Tiefsteuernkantonen nur schlecht bekämpft wird.

Die Steuer beträgt grob gesagt gleich viel, wie wenn der Gewinn als Einkommenssteuer Kanton/Gemeinde versteuert werden müsste.

Die Grundstückgewinnsteuer wird zum Teil als „Überbleibsel aus der Spekulationsblase der 90er Jahre“ diskreditiert. Eine Parlamentarische Initiative „Ersatzbeschaffung von Wohneigentum“ von Rolf Hegetschweiler verlangt, dass bei einem Verkauf einer selbstgenutzten Wohnliegenschaft die Grundstückgewinnsteuer anteilmässig auch aufgeschoben wird, wenn eine Ersatzliegenschaft zu einem günstigeren erworben wird. Gemäss Bundesgericht wird die Steuer nur aufgeschoben, wenn die neue Liegenschaft teurer als die alte ist.

Die Grundstückgewinnsteuer ist nach wie vor ein wichtiges Instrument gegen die Spekulation. Zuschläge sind bei nur kurzfristigem Besitz sehr wichtig und müssen in einem spürbaren Bereich angesetzt werden. Mit dieser Steuer werden nur Gewinne besteuert. Wer sein Wohneigentum verkauft, bezahlt nur eine hohe Steuer, wenn er/sie einen Gewinn einstreicht. Dagegen schafft die PI Hegetschweiler ein neues Steuerschlupfloch.

➔ **Position des SMV/D zur Grundstückgewinnsteuer**

Die Grundstückgewinnsteuer muss bei Verkäufen, die in kurzer Zeit nach dem Kauf erfolgen, einen hohen Zuschlag aufweisen.

Die PI Hegetschweiler ist abzulehnen.

6.2. Die Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer belastet jeden Eigentumsübergang von Grundstücken. Die Handänderungssteuer wird in fast allen Kantonen erhoben und zwar in der Regel durch den Kanton, zum Teil sind die Gemeinden am Ertrag beteiligt. In einigen Kantonen wird keine eigentliche Handänderungssteuer erhoben, sondern eine Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühr. Die Steuertarife sind im Allgemeinen proportional und betragen in den meisten Kantonen zwischen 1 und 3 Prozent des Kaufpreises.

Die Handänderungssteuer wurde 2003 im Kanton Zürich in einer Volksabstimmung abgeschafft, in Schwyz 2008 und auch in anderen Kantonen laufen Bemühungen für deren Abschaffung. Die Gegner der Steuer argumentierten, die Steuer verteuere auch die Mietwohnungen und habe nichts mit einem allfälligen Gewinn des Veräusserers zu tun. Letzteres trifft zu, da sich die Steuer einzig auf die Verkaufssumme bezieht, erstes nur bei einer strengen Anwendung der Kostenmiete. Faktisch wird ein Vermieter nach einer Handänderung nach Möglichkeiten des Marktes die Mieten erhöhen.

Gegen eine Abschaffung der Handänderungssteuer spricht, dass diese letztlich nur den EigentümerInnen zu Gute kommt und die Steuerungerechtigkeit zwischen Mietenden und WohneigentümerInnen vergrössert.

➔ Position des SMVD zur Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer ist beizubehalten. Soll sie abgeschafft werden, so müssen die Ausfälle durch eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer ausgeglichen werden.

6.3. Die Liegenschaftssteuer

In mehr als der Hälfte der Kantone wird auch eine Steuer auf dem Grundeigentum erhoben. Diese wird Liegenschaftssteuer, oder Grund- oder Grundstücksteuer genannt. Meist handelt es sich um eine Gemeindesteuer, zum Teil ist diese fakultativ, die Gemeinden bestimmen also selber, ob sie sie erheben wollen. Die Höhe der Steuer variiert zwischen 0,3 und 3 Promille des Verkehrs- resp. des Ertragswert.

Die Liegenschaftssteuer steht latent unter Druck. Sie ist umstritten, weil sie zum Teil zu Doppelbesteuerungen führt und ebenfalls wie die Handänderungssteuer unabhängig von der finanziellen Vermögenssituation erhoben wird. Allerdings ist die Abgabe derart milde, dass weniger Druck auf deren Abschaffung besteht als bei anderen Steuern.

Würde die Liegenschaftssteuer abgeschafft, so müssten die Mieten entsprechend gesenkt werden, wobei es sich um Monatsbeträge von einigen wenigen Franken handelt.

➔ Position des SMVD zur Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer ist dort, wo sie heute noch besteht, beizubehalten. Soll sie abgeschafft werden, so müssen die Ausfälle durch eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer ausgeglichen werden. Die Steuersenkung muss in Form von tieferen Nettomieten an die Mietenden weitergegeben werden.

Anhang 1

Eckpunkte der HEV-Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“

- Einmaliger Entscheid im AHV-Alter Eigenmietwertbesteuerung ja oder nein
- Die abgegebene Wahlerklärung ist für die Zukunft bindend
- Wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts wegfällt: Die Schuldzinsen und Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte können nicht mehr abgezogen werden
- Unterhaltskosten bis 4'000 Franken können weiterhin abgezogen werden
- Für Kosten von Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können weiterhin abgezogen werden

Eckpunkte überarbeiteter Gegenvorschlag des Ständerats

- Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts (Systemwechsel)
- Beschränkter Schuldzinsanzug für ErsterwerberInnen von selbstgenutztem Wohneigentum während den ersten 20 Jahren
- Beschränkung des allgemeinen Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge
- Bei selbstgenutztem Wohneigentum keine Abzüge mehr für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte
- Die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für den Denkmalschutz sind nicht mehr abzugsfähig.

Zürich, im Februar 2011, Michael Töngi/ Regula Mühlebach

Literatur- und Quellenverzeichnis

Baumberger Jörg, die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, Gutachten zuhanden der Eidgenössischen Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel KES, erstattet am 24. Dezember 1999, Version vom 21. März 2000

Behring Karin, Helbrecht Ilse, Wohneigentum in Europa, herausgegeben von der Wüstenroth Stiftung, Ludwigsburg, 2002

Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele unter der Leitung von Locher Peter, erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartement, Bern 1994

Böckli Peter, Rechtsgutachten, erstattet dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Frage der Abschaffung der Mietwertbesteuerung, Basel 30. Juni 1993

Botschaft des Bundesrats zum Steuerpaket 2001 vom 28. Februar 2001, Seiten 3027 ff.

Botschaft des Bundesrats zu den Volksinitiativen „Für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie „Eigene vier Wände dank Bausparen“ vom 18. September 2009

Bundesamt für Sozialversicherung, Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Forschungsbericht Nr. 17/ 03

Bundesgericht, BGE 123 II 12 f. E. 3b: Andere Lösungen für die Rechtsgleichheit zwischen MieterInnen und Haus- und WohneigentümerInnen

Bundesgericht, BGE 124 I 145: Festsetzung des Eigenmietwerts

Cagianut Francis, Cavelti Ulrich, Gutachten über die Verfassungsmässigkeit der vom eidgenössischen Parlament beschlossenen Vorschriften im Bundesgesetz über die Änderung von Erlassen im Bereich der Ehe- und Familienbesteuerung, der Wohneigentumsbesteuerung und der Stempelabgaben, 20. Juni 2003

Daepf Martin, Eidgenössische Steuerverwaltung, Stellungnahme zur Studie „Bausparen im Kanton Baselland“ von Rainer Füg und Tobias Studer, 20. März 2006

Die Bausparzwängerei, Nein zu noch mehr Steuerprivilegien für Wohneigentümer, Argumentarium des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz, 2009

Eidgenössisches Finanzdepartement und Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats, Fragebogen und Bericht zur Besteuerung des Eigenmietwerts, Bern 10. Mai 2000

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement, Gutachten zum Systemwechsel bei der Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums, 14. Januar 2000

Eidgenössische Wohnbaukommission, wohnungspolitische Massnahmen des Bundes, Bericht, erstattet zuhanden des Bundesrats, 13. Juni 1991

Gysin Rudolf, Nationalrat BL, Parlamentarische Initiative zur Einführung des Bausparens in den Kantonen „Bauspar - Möglichkeit für die Kantone“ durch eine Änderung des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 18. Juni 2004.

GfS - Forschungsinstitut, Geschäftsbereich „Politik und Staat“, Wohneigentumsförderung erwünscht, konkrete Umsetzung umstritten, Studie im Auftrag des Hauseigentümerversands Schweiz, überarbeitete Version, 20. März 2003

- Hornung Daniel, Bausparen – geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz? Bericht im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, 16. November 2000
- Institut Ernest Dichter SA, Evaluation von Argumenten gegen das Steuerpaket 2001/Besteuerung Wohneigentum, Studie im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz, März 2004
- Interkantonale Kommission für Steueraufklärung: Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Stand der Gesetzgebung vom 1. Januar 1999, Juni 1999
- Müller Philipp, Nationalrat AG, Parlamentarische Initiative «Verzicht auf staatliche Wohnbau- und Wohneigentumsförderung», eingereicht am 27.09.2004
- OECD-Bericht, Réforme fiscale, Etudes économiques de L'OCDE 1998-1999, Suisse 1999
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Grundposition zur Volksinitiative „Wohneigentum für alle“, Bern 30. Januar 1996
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Resolution gegen weitere Steuergeschenke an die Hauseigentümer, 15. Mai 1998, Bern
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Kurz - Argumentarium zum Steuerpaket 2001/Wohneigentum, 30. Juli 2003
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Vernehmlassung zur Besteuerung des Eigenmietwerts/Systemwechsel, 14. Juli 2000
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Steuerpaket für die Reichen! Mieterinnen und Mieter stimmen Nein!, Fakten und Argumente gegen das Steuerpaket 2001
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, „Steuerprivilegien für Wenige“, Fakten und Argumente gegen die Volksinitiative des Hauseigentümerversbands Schweiz „Wohneigentum für alle“, Dezember 1998
- Strahm Rudolf, Steuerpaket 2001: gewaltige Entlastung der Reichen, Fakten und Positionen, 6. Juni 2003

14. Februar 2011

Regula Mühlebach